



Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **95/2023**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **15-02-2024 ore 09:00**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa ANNA GHEDINI**

Custode Giudiziario: **Avv. Loredana CINTIO**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE <u>LOTTO 1 – FE -</u></p>
--

Esperto alla stima: Geom. Enzo Poli Cappelli
Codice fiscale: PLC NZE 74D06 D548L
Partita IVA: 01351000383
Studio in: Via Gorizia, 3 - 44121 FERRARA
Telefono: 333.525 33 86
Email: enzopoli1@hotmail.it
Pec: enzo.policappelli@geopec.it

INDICE SINTETICO ELABORATO:

PREMESSA E LIMITI DELL'INCARICO		pag. 02
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:		pag. 04
1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:	BAURA, VIA RAFFANELLO, [REDACTED]	pag. 04
1.2 estremi catastali identificativi:	FG 123, MAPP. 26 SUB 5-8-6-10	pag. 04
1.3 conformità catastale:	SI + OSSERVAZIONE	pag. 05
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:		pag. 07
3. POSSESSO:	LIBERO ALLA VEDNITA (IN USO ALLA D.E.)	pag. 07
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:		pag. 07
4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:	///	pag. 07
4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:	SI	pag. 07
4.2.A iscrizioni contro:	IPO GIUD.	pag. 07
4.2.B trascrizioni contro:	PIGNORGAMENTO	pag. 08
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:		pag. 08
5.1 condominio:	NO	pag. 08
5.2 attestazione di prestazione energetica:	NO	pag. 08
5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:	NO	pag. 08
5.4 avvertenze ulteriori:	VARIE (di vario genere)	pag. 08
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:		pag. 09
6.1 cronistoria:	CONFORMITA' TRASCRIZIONI CON OSSRV.	pag. 09
7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:		pag. 10
7.1 elenco titoli edilizi reperiti per Abitazione (SUB 5):	N.2 TITOLO ED. (ultimate)	pag. 10
7.2 elenco titoli edilizi reperiti per Abitazione (SUB 8):	N.3 TITOLO ED. (ultimate parzialmente)	pag. 10
7.3 elenco titoli edilizi reperiti per Autorimessa (SUB 6):	N.2 TITOLO ED. (non ultimate)	pag. 11
7.4 giudizio di conformità edilizia	NON DICHIARATA	pag. 11
8. URBANISTICA:		pag. 14
8.1 inquadramento urbanistico:		pag. 14
9. DESCRIZIONE:		pag. 14
9.1 descrizione dei luoghi		pag. 14
9.2 descrizione dell'immobile e delle unità:		pag. 13
9.3 descrizione abitazione pignorata (mapp. 26 sub 5):	SCARSE CONDIZIONI	pag. 15
9.4 descrizione abitazione pignorata (mapp. 26 sub 8):	DISCRETE CONDIZIONI	pag. 16
9.5 descrizione autorimessa pignorata (mapp. 26 sub 6):	SCARSE CONDIZIONI	pag. 18
9.6 descrizione deposito / magazzino pignorato (mapp. 26 sub 10):	SCARSE CONDIZIONI	pag. 18
10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:	mq. 112,60 da ristruttur + mq. 120 ristruttur.	pag. 19
11. METODO E CRITERIO DI STIMA:		pag. 19
12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:	€. 164.800,00	pag. 20
12.1 adeguamenti e correzioni alla stima (-15%) :	€. -24.720,00	pag. 20
12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:	€. - 10.000,00	pag. 20
12.3 prezzo netto dell'INTERO bene in piena proprietà	€. 130.000,00	Pag. 20
12.4 offerta minima	€. 97.500,00	pag. 21

Beni in FERRARA
Località/Frazione BAURA
Via RAFFANELLO, [REDACTED]

LOTTO 1 "FE"

PREMESSA E LIMITI DELL'INCARICO:

Si dichiara la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. presentata dal Creditore procedente;

Il presente rapporto di stima è da riferirsi in ossequio a quanto **disposto dall'art. 173 bis att. c.p.c.**, ovvero fondata sull'analisi dei dati reperiti in atti e presso gli archivi dei pubblici uffici. Conseguentemente l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi reperiti e forniti, messi a disposizione del perito e alla loro interpretazione.

Lo svolgimento della seguente **"due diligence"** è finalizzata alla vendita all'asta di un determinato bene / lotto staggito, pertanto essa **non comprende** generalmente: il rilievo metrico di dettaglio di edifici o di parte di essi, di superfici scoperte e dei distacchi dai confini, compresa l'identificazione materiale sul posto dei medesimi. Eventuali differenze o discrepanze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o indennità. A tal proposito si ribadisce che **non è stato condotto**, in quanto non espressamente conferito in incarico, **un rilievo topografico** del lotto / terreno e/o la verifica dei confini, pertanto facendo salvi i diritti civilistici di terzi e tutti gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza in parola, compresa la stipula di atti Notarili, servitù, rettifiche di confine ecc, che sono da considerarsi, in caso di ravvisata necessità, a totale carico dell'aggiudicatario stesso.

La stima è eseguita, per i fabbricati in genere, sulla base delle superfici commerciali predeterminate, a mezzo di opportuni rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo ed in seguito da correzioni delle stesse con coefficienti mercantili adottati per il caso in specie; e dalle superfici catastali per i terreni. Inoltre il contenuto del presente elaborato **non comprende stratigrafie** di alcun tipo, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, di difetti di costruzione, vizi, manifesti e occulti ecc..

Il mandato **non prevede** altresì, l'accertamento della presenza di **rifiuti e/o elementi inquinati e/o pericolosi** sia nei terreni o in sottosuolo / sottofabbricato, sia all'interno di alloggi o fabbricati, ovvero lo stato di regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo, se non rilevabili all'esame visivo, ogni relativo adeguamento funzionale e normativo annesso, connesso e/o conseguente resta a totale carico dell'aggiudicatario.

Si precisa, pertanto, che **la vendita è effettuata a corpo e non a misura**. Il compendio viene alienato e quindi accettato dall'aggiudicatario nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, senza alcuna garanzia di evizione, molestie e pretese di alcun genere ed in particolari di eventuali conduttori, con tutte le annesse e connesse pertinenze, adiacenze, accessioni, usi, diritti, servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi ragione legale di esistere. Pertanto **non è possibile scartare l'ipotesi della presenza di servitù, anche di impianto occulto** o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dall'esame della documentazione reperibile in atti.

L'estensione degli elementi **d'indagine, alle proprietà circostanti è puramente casuale**, non si escludono pertanto elementi di connessione con fatti e circostanze non riportati che possono riguardare indirettamente anche il bene posto in vendita nella procedura con particolare riferimento a convenzioni, servitù od altri diritti reali di godimento o di garanzia costituiti o costituendi rilevati o non rilevabili al momento.

I giudizi di conformità catastale e urbanistica sono da riferirsi alla sola unità o immobile, oggetto di

vendita, eventuali difformità non rilevate o non rilevabili di ordine “comune / condominiale” o “collettivo” con altre proprietà adiacenti o connesse, sono da considerarsi escluse così come la verifica al rispetto dei requisiti e parametri edilizi cogenti, (acustica, termica, ecc) il cui adeguamento rimane a carico dell’aggiudicatario.

Gli **importi ivi indicati** per le regolarizzazioni tecniche sono puramente indicativi e non esaustivi, per la definizione precisa degli stessi occorrerebbe uno studio di fattibilità, possibile solo azionando, in taluni casi di particolare complessità, la procedura di sanatoria vera e propria; tale per cui si consiglia un’assistenza propedeutica alla partecipazione all’asta, da proprio tecnico di fiducia.

Tali importi sono intesi meramente come: oneri e diritti di presentazione catastali / comunali e onorari tecnici per le figure professionali principali da impiegare; essi non comprendono quindi, né i costi di esecuzione materiale delle opere, se non diversamente specificato, né i costi di maestranze / consulenze accessorie (impiantisti, termotecnici, strutturisti ecc).

Nel presente rapporto **rimane esclusa**, poiché non prevista, la consulenza del **comparto statico** degli edifici venduti, con particolare riferimento agli eventi e di conseguenze latenti, del post sisma del maggio 2012; per cui per tale **valutazione** si rinvia il partecipante / aspirante aggiudicatario ad una consulenza privatistica **preventiva** in merito.

Conseguentemente non è possibile escludere la necessità di successivo **aggiornamento catastale** anche in caso di giudizio di conformità quando intenso attestato ex Legge 122 del 30.07.2010, quale conversione del D.L. n. 78 del 31.05.2010 a modifica ed integrazione dell’art. 29 comma 1 bis della Legge n. 52 del 27.02.1985 ed in considerazione delle circolari di chiarimento dell’AdE n. 2 e n.3 rispettivamente del 09.07.2010 e 10.08.2010, ovvero qualora le eventuali difformità presenti, evidentemente di lievissima entità, non incidono sulla consistenza e/o sulla categoria/classe e quindi sulla rendita catastale definitiva in atti.

Per il giudizio di **conformità edilizia**, va precisato che lo stesso, si attiene alla valutazione documentale reperita dagli Archivi Comunali, ovvero vengono elencati tutti i titoli abilitativi che sono stati resi disponibili dall’ufficio ciò deputato.

Infatti, nonostante ci si adoperi di indicare in istanza di accesso atti, gli elementi di indagine, nel modo più accurato ed inequivocabile possibile, non sempre risulta possibile, per tali ricerche, offrire un’analisi completa, fin dall’origine del fabbricato, il che potrebbe portare alla rappresentazione di un giudizio “parziale” o su elementi effettivamente non del tutto legittimati dall’origine.

Inoltre, per quanto attiene ai condoni ex legge 47/1985, si precisa che, nonostante la presenza della concessione in sanatoria, un intervento odierno, ovvero eseguito successivamente a quel titolo, potrebbe portare ad un declassamento di ambienti o parti dell’immobile, all’epoca condonato, in forza di attuali condizioni e requisiti cogenti / igienico sanitari, oggi appunto differenti o non soddisfatti.

Non si escludono altresì, ulteriori difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali / sopralluogo svolte e dallo studio del carteggio reperibile raccolto, fatto salvo diversa e migliore interpretazione da parte degli enti deputati e del diritto civilistico di terzi, specie in ordine alle distanze dai confini. Ogni eventuale intervento di trasformazione successivo all’aggiudicazione, dovrà essere pertanto discusso e valutato preventivamente dai partecipanti, in relazione allo stato effettivo dei luoghi ed in concerto con gli enti della PA preposti, al fine di verificare l’effettiva futura fattibilità del progetto, quanto eventualmente da sanare e quanto eventualmente oggetto di rimozione /

demolizione e messa in pristino dei luoghi, il tutto a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Tanto premesso, **la valutazione in oggetto, tiene comunque debitamente conto** degli oneri e onorari necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili, ai rimborsi di spese Condominiali, al reperimento della documentazione eventualmente mancante, ovvero certificati di conformità impianti, di agibilità/abitabilità, nonché degli Attestati di Prestazione Energetica, ecc.. e tutto quanto non meglio precisato e quantificato specificatamente nei singoli paragrafi, ma non anche dei costi effettivi da sostenere per gli oneri necessari, relativi ai lavori per le opere fisiche di adeguamento.

Il prezzo a base d'asta così determinato ha infatti tenuto **intrinsecamente** conto **dell'assenza di tutte le garanzie di cui sopra** ed è da intendersi complessivo e a corpo.

La presente premessa, il fascicolo documentale e le tavole grafiche allegata al presente elaborato, ne sono parte di supporto integrante.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:

Il compendio staggito da valutare di che trattasi è costituito da una porzione di fabbricato di tipo "addossato", adibita a civile abitazione, al piano terra e primo in posizione di testa ricompreso in un contesto plurifamiliare di modesta entità di vecchissima edificazione con pertinenziale autorimessa, lavanderia proservizio e orto discosti.

Il tutto è sito in loc. **Baura, via Raffanello, [REDACTED]**, di proprietà del Debitore Esecutato sig. **[REDACTED]** per la piena proprietà pignorata, oggetto della vendita di cui alla presente procedura.

1.2 estremi catastali identificativi:

Le unità immobiliari in oggetto sono censite all'N.C.E.U. del Comune di FERRARA (D548),

→ al **Foglio 123 con:**

- **il mappale 26 sub 5** – cat. A/2, classe 2, consistenza vani 5,0, sup. cat. tot. mq. 91, rendita cat. €. 671,39, via Raffanello, **[REDACTED]**, piano T-1; individuata con schede di prot. n. FE0185684 in atti dal 10.10.2003;

- **il mappale 26 sub 8** – cat. A/3, classe 2, consistenza vani 6,0, sup. cat. tot. mq. 112, rendita cat. €. 635,24, via Raffanello, **[REDACTED]**, piano T-1; individuata con schede di prot. n. FE0104215 in atti dal 24.11.2005;

- **il mappale 26 sub 6** – cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 66, sup. cat. tot. mq. 67, rendita cat. €. 255,65, via Raffanello, piano T; individuata con schede del 31.12.1992, in atti dal 31.05.1993;

- **il mappale 26 sub 10** – cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 39, sup. cat. tot. mq. 44, rendita cat. €. 72,51, via Raffanello **[REDACTED]**, piano T; individuata con schede di prot. FE0041870 in atti dal 11.02.2010;

- **il mappale 26 sub 9** – corte pertinenziale comune ai sub 5-6-8 (non al sub 10);

Si dà atto che il mappale 26, quale area di sedime del fabbricato e corte comune, risulta altresì censito al VCT di Ferrara, come ente urbano, di mq. 945;

INTESTAZIONE:

il tutto risulta intestato al sig. [REDACTED]

[REDACTED], libero da vincoli matrimoniali.

N.B.: alcune u.i.u. riportano l'intestazione catastale suddivisa con la precedente comproprietaria (madre) deceduta il 03.11.2022 (cfr anche al paragrafo "6" successivo).

CONFINI:

L'intero compendio delle 2 abitazioni, autorimessa e magazzino, in un solo corpo confinano con: a Nord e Est con i mappali 31 e 32, a Sud con mappale 29 e sub 4 del mapp. 26 stesso e a Ovest con via Raffanello, ovvero salvo altri.

Dal confronto tra stato dei luoghi e estratto di mappa / elaborato planimetrico dimostrativo distribuzione subalterni e ortofoto di google map, si evidenzia che da tempo immemore è stato rettificato impropriamente, probabilmente per facilitare la pratica nella lavorazione dei terreni con confini squadrate e rettificati, il confine est dell'intera proprietà (e delle adiacenti, di terze parti), incorporando pertanto parte dell'adiacente mappale 32 (terreno agricolo) alla corte in oggetto, di cui al mapp. 26 sub 9; mediante, verosimilmente il prolungamento del confine est, tra i mappali 31 e 32 stesso, fino al vertice inferiore del mappale 33.



Si ravvisa pertanto una verifica di tutti i confini che come si dirà, non sono, sul posto, ben materializzati o materializzati arbitrariamente, infatti è stato realizzato altresì un muretto di recinzione, antistante le due abitazioni, per delimitare una corte a protezione degli ingressi dalla restante corte aperta e accessibile da tutti.

1.3 conformità catastale:

Le u.i.u. che compongono il lotto, risultano debitamente accatastate con schede planimetriche e rendite già definitive; dall'esame della documentazione catastale in atti, reperita presso l'Agenzia Entrate settore Territorio, a confronto con lo stato dei luoghi, non si rilevano particolari difformità da segnalare, rispetto alle suddette schede planimetriche in atti, delle abitazioni di cui al sub 5 e 8, dell'autorimessa di cui al sub 6 e del magazzino di cui al sub 10, se non lievi discostamenti foronometrici e la dimenticanza della rappresentazione grafica di una finestra e di una porta (considerati come meri errori grafici) e di alcuni spessori di tramezzi divisorii.

Per quanto sopra **SI dichiara la conformità** catastale, attestata in relazione al fatto che le eventuali difformità presenti, evidentemente di lievissima entità, non incidono sulla consistenza e/o sulla categoria/classe e quindi sulla rendita catastale definitiva, così come definito dalla Legge 122 del 30.07.2010, quale conversione del D.L. n. 78 del 31.05.2010 a modifica ed integrazione dell'art. 29 comma 1 bis della Legge n. 52 del 27.02.1985 ed in considerazione delle circolari di chiarimento dell' AdE n. 2 e n.3 rispettivamente del 09.07.2010 e 10.08.2010.

!! OSSERVAZIONI !!:

dallo studio del carteggio reperito, anche a mezzo di visura delle planimetrie cartacee di primo impianto (1939), presso AdE, settore territorio, si è riscontrato che l'originario censimento della due abitazioni di cui agli odierni sub 5 e 8, corrispondevano ai sub 1-2-3, così come anche richiamati nell'atto di provenienza del 1978 esaminato, corredati da corte comune circostante di cui all'allora sub 5; tale ente, risultava pertanto comune anche ad altro appartamento, distinto, ora come allora, con il sub 4, di terzi, e posto a tergo dell'ex u.i.u. sub 3 <oggi, come detto, facente parte dell'attuale abitazione distinta col sub 5>).

Successivamente, sono intervenute modifiche consistenti nella variazione di sagoma del fabbricato, palesate nelle schede catastali dal 1987 circa in poi, (forse in occasione del condono del 1986) tali per cui la corte comune di cui al sub 5 è stata frazionata e divenuta sub 7 in minore consistenza ovvero rappresentata comune ai soli sub oggetto della presente vendita e non più anche all'abitazione sub 4, ora dotato di sua propria corte esclusiva antistante distinta sempre con il sub 4.

L'u.i.u di cui al sub 4 è stata compravenduta nel 1994 dall'odierno proprietario, verosimilmente con l'attuale configurazione (non possibile visurare tali planimetrie).

Appare intuitivo presumere, che debbano essere intercorsi degli accordi, evidentemente di sola natura verbale, dal momento che le ricerche esperite non hanno portato a nessun risultato, tra i due precedenti proprietari, delle due unità confinanti in oggetto: sub 3 e sub 4; accordandosi amichevolmente per la cessione reciproca di tali porzioni di corte, ovvero quella destinata all'ampliamento dell'odierno sub 5, in scambio con porzione di corte comune antistante il sub 4 (identificativo invariato a tutt'oggi); infatti dalle numerose indagini, visure e studio degli atti notarili anche dei vicini e delle cronistorie nei passaggi di proprietà, anche di terzi, estranei alla presente, non si è rinvenuto nessun atto o titolo notarile a supporto di legittimazione della proprietà del suolo in parola e di cui all'attuale configurazione.

Dalla lettura delle porzioni di mappa catastali, ultima in atti, viene riportato un profilo di sagoma della porzione di fabbricato prospiciente la via Raffanello squadrata e regolare, con un certo distacco dal confine verso la strada stessa. Ebbene, osservando la documentazione del condono per la ristrutturazione dell'abitazione sub 5 (vedi successivo punto "7.1"), si evince che la sagoma in parola è effettivamente mutata, infatti da un tempo (imprecisabile, forse 1974 secondo quanto recita l'atto notorio allegato alla richiesta di sanatoria stessa) essa presentava una rientranza in corrispondenza dell'u.i. in oggetto, attuale sub 5 che pertanto risultava più arretrato rispetto all'adiacente appartamento sub 4, fra cui non vi era quindi allineamento di prospetto e risultando conseguentemente maggiormente distaccato dal confine verso la strada.

Ne deriva in sintesi che la porzione d'angolo nord/ovest prospiciente la via Raffanello, da terra a cielo, dell'attuale sub 5, sia stato edificato in ampliamento verosimilmente su area comune anche di terze parti, almeno dal 1974.

Inoltre come già accennato al precedente punto "confini", si evidenzia che è stata acquisita in uso non legittimato mediante incorporamento e recintata, la proprietà di una porzione di terreno di terze parti (mapp. 32, posto a est), per la quale si ritiene altresì, ma per definirlo con certezza, sarebbero necessari approfondimenti celerimetrici mediante rilievi con strumenti topografici, che una porzione di magazzino di cui al sub 10, sia stato edificato in piccola parte, su detto terreno acquisito senza titolo.

Note:

Pertanto, fatta salva diversa e migliore interpretazione da parte degli uffici deputati, l'effettivo successivo eventuale aggiornamento catastale, se ed in quanto necessario, resterà a cura e spesa comunque dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché di tali oneri ne verrà tenuto comunque conto, in

sede di determinazione del prezzo finale a base d'asta.

Si precisa che il presente giudizio vale limitatamente alle unità immobiliari in oggetto, in quanto non possibile ispezionare ulteriormente l'intero complesso immobiliare, oltre che le relative parti comuni, in cui è ricompresa e della verifica dei confini.

Inoltre, in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dalla presente valutazione il computo degli oneri eventualmente richiesti in sede di accertamento sul valore, da parte dell'Agenzia delle Entrate.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:

Le unità immobiliari sono inserite in modesto complesso plurifamiliare di alloggi addossati con destinazione prevalente di residenziale tipo economico. Il tutto è posto in zona periferica della località di Baura, posta nel quadrante Est del Comune ai limiti con il confine territoriale del Comune di Copparo da cui equidista con Ferrara, per una decina di chilometri, collegata con la strada provinciale n.2, poco distante. I collegamenti con i mezzi pubblici sono frammentari e l'immobile dista da centro paese un paio di chilometri, in contesto di borgata ex rurale/popolare risalente all'inizio del secolo scorso.

Le zone circostanti sono a forte vocazione agricola; e non risulta dotata di tutte le urbanizzazioni, nonché di infrastrutture di servizio di comodo utilizzo, poiché distanti qualche chilometro.

3. POSSESSO:

Durante il sopralluogo del 06 novembre 2023, era presente il proprietario, Debitore Esecutato, che ha permesso l'accesso all'intero compendio e ai relativi accessori pertinenziali, per poter effettuare le rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico. Le unità immobiliare risultano tutte attualmente abitate dallo stesso, dichiaratosi ivi residente al civico [REDACTED], infatti le u.i.u. sono completamente arredate e comunque nella propria piena disponibilità.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, in data 22.11.2023, a conferma infatti non sono stati rintracciati eventuali contratti di locazione in essere, opponibili alla procedura, in capo alla proprietà stessa, per gli immobili in parola.

Tutto ciò premesso, si procederà alla valutazione del compendio in oggetto, **considerando il bene, come di fatto è, libero alla vendita.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare (ex conservatoria) in data 20.10.2023, a tutti i repertori aggiornati allo stesso **20.10.2023** in capo ai proprietari (esecutati) e all'immobile nel periodo ante ventennio (meccanizzazione a decorrere dal 02.05.1987), si rilevano le seguenti formalità ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli attive sulle particelle e u.i.u. in oggetto:

4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente: non reperite / non conosciute.

4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:

4.2.A iscrizioni contro:

- **Ipoteca Giudiziale attiva** per decreto ingiuntivo,

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] (deceduta il 22.11.2018);
derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 14.06.2018 di rep. [REDACTED], iscritta a Ferrara in data 26.07.2018 ai reg. gen. [REDACTED] e part. [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ su *unità negoziale 1*: fg. 115, mapp.li 408/1 –151–424–425 del Comune di Copparo e per la quota di $\frac{3}{4}$ su *unità negoziale 2*: fg. 123, mapp. 26 sub 5-6-8-10 del Comune di Ferrara.
importo ipoteca: €. [REDACTED].
importo capitale: €. [REDACTED].

4.2.B trascrizioni contro:

- **verbale di pignoramento immobiliare,**

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] per 1/1 dell'intero,

derivante da atto dell' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 05.07.2023 di rep. [REDACTED],
trascritto a Ferrara in data 26.07.2023 ai reg. gen. [REDACTED] e part. [REDACTED] per l'intero su *unità negoziale 1*: fg. 115, mapp.li 408/1 –151–424–425 del Comune di Copparo e *unità negoziale 2*: fg. 123, mapp. 26 sub 5-6-8-10 del Comune di Ferrara.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 condominio:

Il compendio posto in vendita non è ricompreso in contenuto condominiale ed è al di fuori delle relative regolamentazioni.

5.2 attestazione di prestazione energetica:

non presente / non rilevato.

5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:

non presente / non rilevato.

5.4 avvertenze ulteriori:

Non conosciute /rilevate o non rilevabili, ad eccezione di:

- Si dà atto delle osservazioni riportate in precedenza al punto "1.3" dove in sintesi: la porzione d'angolo nord/ovest prospiciente la via Raffanello, da terra a cielo, dell'attuale sub 5, sia stato edificato, in ampliamento, verosimilmente su area comune, da tempo immemore (almeno 1974);
- Che è stata accorpata alla proprietà in oggetto, una porzione di terreno di terzi (mapp. 32, posto a est) e adibita a corte esclusiva e su cui è stato edificato una tettoia, creata una servitù di veduta mediante apertura di vano finestra del soggiorno dell'abitazione del sub 8 e probabilmente edificata in parte, magazzino (sub 10), tutti manufatti realizzati senza titolo edilizio e da rimuovere come si dirà in seguito (paragrafo "7.4");
- Che la corte comune sia stata frazionata con il solo quadro dimostrativo distribuzione subalterni creando sub 4 (accorpata a proprietà di terze parti) e sub 9 in oggetto;
- Ad ogni modo le consistenze di corte comune sono variate senza titoli da tempo immemore;
- La sub irrigazione a dispersione degli scarichi della porzione di cui al sub 8, sono insistenti sotto il magazzino di cui al sub 10 e verso il mappale 31 e parte del 32, questi ultimi di terze parti;
- Per il magazzino di cui al sub 10, non si è rinvenuto, presso l'archivio Comunale alcun titolo edilizio autoritativo che ne legittimasse la presenza, nonostante la proprietà riferisca di una

sanzione comminata nel 2007/2008 e per il quale avrebbe successivamente dato impulso ad una pratica di sanatoria per il manufatto in oggetto, ma come detto non reperita, ma forse riferita alla sola denuncia del fabbricato al NCEU;

- Il piano terra dell'abitazione del sub 5, ha un'altezza utile di circa mt. 2,55, ovvero minore dei minimi mt. 2,70; pertanto in occasione di future ristrutturazioni ne verrà richiesto l'adeguamento, così come a tutti i requisiti cogenti igienico sanitari a cui ci si dovrà adeguare anche con riprogettazione degli ambienti;
- Il soggiorno dell'abitazione del sub 8, non aveva originariamente finestratura per l'aerilluminazione naturale, se non ciò divenuta oggi quella per il bagno; allo stato attuale, risulta realizzata una finestra, sul lato est, ma non riportata nelle tavole grafiche allegate al progetto di ristrutturazione del 2005; non sanabile detta difformità, come indicato al successivo punto "7.4", per via del fatto che si affaccia su proprietà di terze parti (mapp. 32) accorpato impropriamente, come già detto, alla proprietà in oggetto; pertanto la camera soggiorno, resterà cieca e priva dei requisiti igienico sanitari minimi cogenti per l'abitabilità di tale vano, da declassare a ripostiglio;
- Non è stato possibile capire se vi siano delle comproprietà o interessenze sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1100 c.c. con gli altri adiacenti fabbricati di terzi, per esempio su tetto, strutture, fognature ecc eventualmente in condivisione ed eventualmente da manutentare in concerto con terze parti.

Pertanto ogni eventuale adeguamento o incombente derivante e/o conseguente dalla presente vendita, **compreso l'indennizzo o la restituzione dei suoli impropriamente accorpati o edificati, compresi i costi tutti, per eventuali vertenze di usucapione, se ed in quanto necessari**, rimarranno totalmente a cura e spesa dell'aggiudicatario, poiché comunque valutati nella definizione del prezzo finale da porre a base d'asta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile su elencato con i relativi accessori e le relative pertinenze comuni risultano all'attualità, di proprietà, per giusti e legittimi titoli, come segue:

libero da vincoli matrimoniali.

6.1 cronistoria:

Dal 22.11.2018 ad OGGI per l'intero a [REDACTED], a lui pervenuto in forza di **successione** legittima in morte di [REDACTED], apertasi il 22.11.2018, giusta Denuncia per sentenza di accettazione tacita di eredità per atto del Tribunale di Ferrara del 03.11.2022 di rep. [REDACTED], e **trascritta** a Ferrara il 08.02.2023 ai reg. gen. [REDACTED] e **part.** [REDACTED], per la relativa quota a carico di 3/4;

Dal 14.03.2001 al 22.11.2018 per 1/4 indiviso [REDACTED] a loro pervenuto in forza di **successione** legittima in morte di [REDACTED], apertasi il 14.03.2001, giusta Denuncia di successione registrata a Ferrara il 13.09.2001 [REDACTED] ed ivi **trascritta** il 31.07.2006 al reg. gen. [REDACTED] e **part.** [REDACTED] e Denuncia di successione integrativa registrata a Ferrara il 09.04.2004 [REDACTED] ed ivi **trascritta** il 18.12.2006 ai reg. gen. [REDACTED] e **part.** [REDACTED] per la relativa quota a carico di 1/2;

Dal 19.07.1978 al 14.03.2001 per ½ indiviso ciascuno [REDACTED], a loro pervenuto in forza di atto di **compravendita**, del Notaio Russo dr. Renato, del 19.07.1978 di rep. [REDACTED], racc. [REDACTED], registrato a Ferrara, il 26.07.1978 al n. [REDACTED] e **trascritta** a Ferrara il 24.07.1978 ai reg. gen. 9947 e **part. 7087** da potere di [REDACTED] per l'intera piena proprietà;

SI DICHIARA LA CONFORMITA' NELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI ANTE VENTENNIO DAL PIGNORAMENTO intendendo che sono presenti tutte le trascrizioni in regolare continuità, afferenti immobili in diversa consistenza e (vedi osservazioni sotto).

Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

Con i limiti di cui alle osservazioni riportate in precedenza al punto "1.3" e "5.4", dove in sintesi:

- la porzione d'angolo nord/ovest prospiciente la via Raffanello, da terra a cielo, dell'attuale **sub 5**, sia stato edificato, in ampliamento, verosimilmente su area comune, da tempo immemore (da oltre un ventennio);
- accorpata impropriamente alla proprietà, una porzione di terreno (mapp. 32), su cui è stato parzialmente edificato un manufatto in muratura adibito a magazzino / cantina (sub 10), una tettoia e creata una servitù di veduta mediante apertura di vano finestra, (da tempo indefinito / imprecisabile);

Infatti tutte le possibili ispezioni ipocatastali, estese anche a tempi remoti e agli immobili adiacenti, esperite, non hanno prodotto alcun risultato.

7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:

Gli immobili principali (abitazioni) di che trattasi risultano edificati antecedentemente il 01.09.1967, come primo impianto, così come anche dichiarato dagli aventi causa nei rogiti di provenienza esaminati; l'accesso atti al Comune di Ferrara, presso l'archivio tecnico, a seguito di istanza di PG 182522/23 del 09.11.2023 del sottoscritto, per gli stessi, ha prodotto i seguenti risultati:

7.1 elenco titoli edilizi reperiti per Abitazione SUB 5:

A1.1: Richiesta di concessione edilizia in sanatoria, presentata ex Legge 47/1985, il 30.09.1986 col [REDACTED], intesa ad ottenere l'autorizzazione in sanatoria per la realizzazione di ristrutturazione di appartamento // costruzione di garage, in vi Raffanello, [REDACTED] a Baura; Oblazione interamente corrisposta e pagata;
Pratica chiusa e completamente evasa nel suo iter.

B1.1: Autorizzazione edilizia, rilasciata il 16.04.1992 col [REDACTED]
[REDACTED], su istanza di questi del 27.03.1992, intesa ad ottenere l'autorizzazione a eseguire nell'immobile di civile abitazione, sito in Baura, via Raffanello, [REDACTED], censito nel Catasto del Comune di Ferrara al foglio 123, mapp. 26 i lavori di manutenzione straordinari di rimaneggiamento della copertura in coppi, converse camini e riprese d'intonaco;
Pratica chiusa e completamente evasa nel suo iter.

7.2 elenco titoli edilizi reperiti per Abitazione SUB 8:

A2.1: Permesso di costruire ex LR 31/2002, rilasciata il 03.12.2004 col [REDACTED]
[REDACTED], su istanza di questi del 06.09.2004, intesa ad ottenere il permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori di restauro e risanamento conservativo tipo B di abitazione sull'immobile distinto all'NCEU del Comune di Ferrara al foglio 123, mapp. 26 / 8 posto sito in Baura,

via Raffanello, [REDACTED];

A2.2: Denuncia di Inizio Attività (DIA) presentata ex LR 31/2002, il 23.08.2005 di [REDACTED]
[REDACTED], intesa a comunicare la VARIANTE di opere minori in corso d'opera di cui al [REDACTED] precedente afferente l'esecuzione dei lavori di restauro e risanamento conservativo tipo B di abitazione sull'immobile distinto all'NCEU del Comune di Ferrara al foglio 123, mapp. 26 / 8 posto sito in Baura, via Raffanello, [REDACTED];

A2.3: Comunicazione di ultimazione lavori ex art. 10 comma 3 ex LR 31/2002 presentata il 10.01.2006
[REDACTED], intesa a comunicare la chiusura dei lavori, al 09.01.2006, di cui alla [REDACTED] di VARIANTE e del precedente [REDACTED] precedente tutte afferenti l'esecuzione dei lavori di restauro e risanamento conservativo tipo B di abitazione sull'immobile distinto all'NCEU del Comune di Ferrara al foglio 123, mapp. 26 / 8 posto sito in Baura, via Raffanello [REDACTED];

Tale comunicazione sarebbe afferente la sola DIA di variante indicata al punto A2.2 e non anche al titolo autorizzativo del punto A2.1 che necessiterebbe di autonoma richiesta di conformità edilizia essendo un PdC, si ritiene che la relativa relazione tecnica, sia stata associata erroneamente a quella della DIA e presentate il 10.01.2006 a chiusura totale del titolo e che il tecnico del Comune non se ne sia accorto.

7.3 elenco titoli edilizi reperiti per Autorimessa SUB 6:

A3.1: Richiesta di concessione edilizia in sanatoria, presentata ex Legge 47/1985, il 30.09.1986 col
[REDACTED], intesa ad ottenere l'autorizzazione in sanatoria per la realizzazione di ristrutturazione di appartamento // costruzione di garage, in vi Raffanello [REDACTED] a Baura; Oblazione interamente corrisposta e pagata;
Pratica chiusa e completamente evasa nel suo iter.

B3.1: Richiesta di concessione edilizia, rilasciata il 08.09.2000 di [REDACTED]
[REDACTED], intesa ad ottenere la concessione per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione totale di fabbricato ad uso autorimessa sull'immobile distinto all'NCEU del Comune di Ferrara al foglio 123, mapp. 26, posto in Baura, via Raffanello, [REDACTED];
Pratica non conclusa nel suo iter, pertanto l'immobile risulta carente del relativo certificato di conformità / agibilità.

L'archivio storico del Comune, deputato alla conservazione dei documenti fino al 1978, comunica che non è stato trovato nessun documento, sia con i criteri d'indagine relativi all'indirizzo che con i nominativi e la ricerca pertanto è da considerarsi conclusa negativamente.

Presso l'archivio di protocollo del Comune, non risultano altresì, dopo il 1978, ulteriori titoli edilizi abilitativi o sanatorie, anche in capo agli attuali proprietari (fatta salva diversa e migliore ricerca, non qui evidentemente ulteriormente espletabile) oltre a quelli su riportati.

7.4 giudizio di conformità edilizia:

Le suddette pratiche edilizia, risultano pertanto concluse nel loro iter, solo parzialmente, la suddetta domanda di sanatoria (A1.1 e A3.1), per l'abitazione sub 5 e l'autorimessa sub 6 è da intendersi come accolta per silenzio-assenso ex art. 35, comma 12 della L. 47/1985 e come modificato dall'art. 4 della

L. 68/1988, non avendo, il Comune, emesso provvedimenti sanzionatori.

Come già anticipato, presso l'archivio Comunale, non sono stati reperiti ulteriori titoli edilizi autorizzativi, a nome degli aventi titolo nei periodi di loro proprietà / titolarità.

Non avendo reperito la documentazione di costruzione dell'impianto originario (ante 1967) non è possibile esprimere nessun giudizio in merito.

Pertanto, dall'attento esame dell'unica documentazione tecnica su indicata, reperita presso l'archivio del Comune di Ferrara, messa a confronto con lo stato effettivo dei luoghi, così come legittimato pertanto dalle relative tavole grafiche allegate si riscontrano le seguenti particolari difformità edilizie:

Per Appartamento sub 5:

per esso, dopo quanto esposto, si ritiene doversi riferire allo stato legittimato ultimo, come rappresentato dalle schede catastali, inserite a corredo della domanda di condono del punto A1.1, per le quali dal confronto con lo stato dei luoghi emergono **difformità consistenti in diversa distribuzione spazi interni al piano primo, realizzazione di bussola esterna d'ingresso in alluminio anodizzato e vetro, nonché la realizzazione di muretto di cinta circostante;**

Per Appartamento sub 8:

per esso, dopo quanto esposto, si ritiene doversi riferire allo stato legittimato ultimo, come rappresentato dalle tavole grafiche, allegate a corredo della DIA di variante del punto A2.2, per le quali dal confronto con lo stato dei luoghi emergono **difformità consistenti in: realizzazione di vano finestra nel locale soggiorno del p.t. sul prospetto est (non sanabile, in quanto veduta su proprietà di terze parti); al p.1, non corrispondenza di altezza di gronda (rilevata di mt. 2,3 circa in luogo di mt. 2,0 circa); non chiusura del vano porta di collegamento tra camera e disimpegno adiacente afferente all'appartamento sub 5, confinante; realizzazione di tettoia in appoggio sul prospetto est (lato corto) realizzata altresì su terreno accorpato alla proprietà impropriamente e altra pensilina a protezione della porta d'ingresso principale, nonché la realizzazione di muretto di cinta antistante; oltre alla mancanza del certificato di conformità edilizia / abitabilità del titolo edilizio principale, ma sola chiusura della relativa DIA di variante.**

Per Autorimessa sub 6:

per esso, dopo quanto esposto, si ritiene doversi riferire allo stato legittimato ultimo, come rappresentato dalle tavole grafiche, allegate a corredo della concessione di ristrutturazione del punto B3.1, per le quali dal confronto con lo stato dei luoghi emergono **difformità consistenti in: realizzazione in lieve minore altezza sia di gronda che di colmo, live diversa forometria di facciata, in quanto le tre coppie di finestre sui lati lunghi, sono state realizzate unite e quindi 3 in tutto; oltre alla mancanza del certificato di conformità edilizia / agibilità.**

Per Magazzino sub 10:

per esso, come già accennato, non è stato rinvenuto nessun documento autoritativo, nemmeno in sanatoria essendo stato **realizzato senza titolo edilizio**. La proprietà riferisce vagamente di un pagamento a seguito di rilievo fotogrammetrico aereo, ma forse esso è da riferirsi alla sola regolarizzazione catastale, per cui il manufatto risulta debitamente denunciato e la mappa aggiornata di conseguenza. Si ravvisa la necessità di rilievo topografico per verificare che detto manufatto non insista in minima parte, come ipotizzato, su terreno (mapp. 32) di terze parti.

Allo stato attuale pertanto NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.

Regolarizzabili mediante:

SCIA in sanatoria unitaria in forza di art. 17/17bis della L.R. 23/2004, salvo diversa e migliore interpretazione per sanare complessivamente sia tutto l'intero stabile e dare corretta così rappresentazione specchiata dello stato effettivo dei luoghi afferenti i sub 5-8-6, non senza il pristino dei luoghi, consistente nella riduzione delle altezze del piano primo del sub 8, nonché rimozione a demolizione della tettoia sul lato est, sopra porta ingresso sub 8 e della bussola d'ingresso del sub 5 nonché dello smontaggio dell'intero magazzino sub 10; tutte opere per le quali risulta qui impossibile determinare gli oneri e i costi precisi di sanatoria, sempre che siano sanabili e non in contrasto con gli strumenti urbanistici della zona o in conflitto con i diritti di terzi (legittima proprietà del sottosuolo, distanze di confini ecc), sia eventuali ulteriori difformità non rilevate o non rilevabili al momento e ottenere così una certificazione di conformità/agibilità definitiva per ciascun immobile.

COSTO TOTALE SANATORIA pari a verosimilmente € 10.000.

Il tutto quantificato a scopo narrativo e non esaustivo, a corpo, per sanare amministrativamente le opere difformi suddette, comprensivo dei costi di demolizione / rimozione di quanto difforme in ossequio al prescritto pristino dei luoghi. Tale somma verrà debitamente decurtata dal prezzo a base d'asta, poiché resterà in capo all'aggiudicatario ogni onere relativo, ovvero esclusi gli onorari tecnici di terzi professionisti specifici o parti, come strutturista impiantisti ecc. per l'eventuale dichiarazione di conformità statica, sicurezza, conformità degli impianti ecc, tutti per le incombenze di loro spettanza, che si ravvisassero necessarie e propedeutiche a completezza dell'istruttoria dovuta.

Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

Eventuali irregolarità non riscontrate o non riscontrabili, al di fuori dei limiti delle tolleranze così come regolamentate dall'art. 19bis della citata Legge Regionale n. 23/2004 di riferimento, potranno essere sanate successivamente, o mediante SCIA a sanatoria, ai sensi dell'art 17/17/bis della Legge Regionale n. 23/2004 o mediante il pristino dei luoghi, al fine di ottenere così la piena conformità edilizia.

Nel prezzo finale a base d'asta è da intendersi **comunque ricompresa** ogni e qualsiasi onere inerente la regolarizzazione edilizia anche **qui non precisamente quantificata o quantificabile**, anche in ordine alla concessione originaria di primo impianto.

Note:

Pertanto, le difformità eventualmente ulteriormente riscontrate, il pristino dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se ed in quanto necessari, compresa l'eventuale presentazione di concessioni in sanatoria, (salvo il diritto di terzi, salvo la effettiva sanabilità), rimarranno sempre a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché di tali oneri ne verrà tenuto conto, comunque, in sede di determinazione del prezzo finale a base d'asta. L'aggiudicatario potrà provvedere pertanto all'incombente entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento.

Il presente giudizio vale limitatamente alle unità immobiliare in oggetto e non all'intero edificio/complesso o parti di esso (per esempio sub 4 a tergo), in cui è ricompresa. Eventuali relative sanatorie unitarie / comuni, saranno pertanto da valutarsi a parte ed in concerto con gli altri comproprietari delle unità coinvolte e delle relative utilità comuni, la cui incidenza di spesa, che resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario, verrà comunque considerata in sede di determinazione del prezzo fino a base d'asta.

8. URBANISTICA:

Dalla consultazione delle mappe Comunali si rileva che l'immobile di che trattasi è ricompreso nei seguenti ambiti urbanistici con i relativi parametri:

8.1 inquadramento urbanistico:

L'immobile in cui è ricompresa la u.i. in oggetto, ricade nelle seguenti zone:

- Zona forese e rurali – in PRG : B5.1;
- Zona tampone sito unesco (art. 107-2.2 RUE);
- Aree a bassa densità (art. 102-1.5 NTA);

strumento RUE:

- Zona tampone sito Unesco <art. 107-2.2 NTA RUE>;
- Vincoli idraulici – aree a rischio di allagamento <art. 118.4 RUE>;
- Vincoli idraulici – paleoalvei <art. 118.5 RUE>;
- Usi prevalentemente residenziali <art. 105-1.2 NTA RUE>;
- Classe monetizzazione "4" <art. 88 NTA RUE>;
- Edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia <art. 112 RUE>;

strumento PSC:

- Ambiti urbani consolidati <art. 14.2 NTA PSC>;
- Territorio urbanizzato <art. 14 PSC>;

Si faccia comune riferimento alla più estesa documentazione reperibile sul sito del Comune di Ferrara per le relative norme tecniche attuative;

Note:

Non è possibile esprimere giudizio in tale merito in quanto, trattandosi di complesso edificato in data ante 1967 e non è possibile conoscere e rapportarsi con gli strumenti urbanistici dell'epoca.

9. DESCRIZIONE:

9.1 descrizione dei luoghi

Le unità immobiliari in oggetto sono inserite in contesto plurifamiliare di case "addossate" per civile abitazione, dislocati in un insieme di corte o borgata con anche i proservizi pertinenziali discosti, a volte anche in modo disordinato o in interferenza tra una proprietà e l'altra; il tutto è edificato antecedentemente il 1967 ed è posto in loc. Baura, all'estrema periferie est della località stessa, raggiungibile percorrendo stradello non asfaltato (via Raffanello), a un paio di chilometri dal centro paese e a pochi chilometri dalla strada provinciale di collegamento

Ferrara – Copparo da cui dista una decina di chilometri circa da entrambi, quasi ai confini territoriali del Comune di Ferrara con Copparo; la zona sembra urbanizzata, ma di non proprio comodo utilizzo alle poche infrastrutture e attività di vicinato presenti; scarsi risultano anche i collegamenti con i mezzi pubblici.

9.2 descrizione dell'immobile e dell'unità:

L'edificio che ricomprende le unità abitative in oggetto è di tipo plurifamiliare con in tutto 4 alloggi da terra a cielo, con accessi autonomi ed indipendenti e relative corti e accessori indiretti pertinenziali, ed è composto da più corpi di fabbrica attigui, collocato verso e prospiciente la pubblica via Raffanello già via San Lorenzo (strada a fondo chiuso non asfaltata).

Tutte le porzioni immobiliari sono edificate a 2 piani fuori terra con murature di elevazione in mattoni, intonacati e tinteggiati a calce sull'esterno e a idropittura all'interno; solai parte in laterocemento e parte in legno per i solai di partizione orizzontale d'interpiano ed a falde inclinate per il coperto, corredati da manto di copertura in coppi, privi di coibentazione.

La corte comune pertinenziale circostante (sub 9 del mapp. 26) è lasciata per la maggiore estensione ad area di manovra e disimpegno del compendio e non risulta recintata e fisicamente delimitate completamente sul posto, lungo tutti i confini, che quindi sono aperti e accessibili da chiunque, ad eccezione di piccole porzioni delimitate antistanti le due porzioni abitative, qui poste in vendita, unitamente agli ulteriori accessori pertinentziali;

Su detta corte sono appunto presenti 3 manufatti accessori, facenti parte del compendio, ovvero una lavanderia (accessorio indiretto dell'abitazione sub 5), un'autorimessa (sub 6) e piccolo magazzino/deposito (sub 10), la medesima corte poi rastrema la propria forma, verso una zona adibita a orto. Delle problematiche legate alla legittimazione dell'intera area si è già parlato in precedenza.

Non è stato possibile capire se vi siano delle comproprietà o interessenze sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1100 c.c. con gli altri adiacenti fabbricati di terzi, per esempio su tetto, strutture, fognature ecc eventualmente in condivisione ed eventualmente da manutentare in concerto con terze parti.

Il complesso, come detto risale alla fine anni '30 e anche se le finiture interne, risalgono ad età più recenti, l'impianto originario con accorgimenti e metodologie costruttive è pertanto da riferirsi all'epoca; da una, sommaria, ispezione visiva effettuata in sede di sopralluogo del 06 novembre 2023, non si ravvisa la necessità di effettuare urgenti lavori di manutenzione straordinaria se non qualche manutenzione a elementi vetusti specie nell'unità sub 5 più vetusta rispetto all'adiacente sub 8, oggetto di ammodernamento da un decennio circa.

9.3 descrizione dell'abitazione pignorata (mapp. 26 sub 5):

La u.i in oggetto di cui al civico ■ e ■ è posta al piano terra e primo, in posizione d'angolo con esposizione libera a Nord e Ovest, ovvero con prospicienza sia verso la pubblica via Raffanello che verso la corte interna / passaggio per le altre u.i.u di cui infra, il tutto componente in parte il presente lotto posto in vendita nella presente procedura; per esso è presente altro manufatto discosto, quale accessori indiretto a servizio dell'unità abitativa adibito a cantina / ex lavanderia.

L'appartamento in parola si compone al piano terra da: ingresso / disimpegno (da civico ■), soggiorno, piccolo bagno (cieco) e cucina/pranzo (con ingresso di servizio da civico ■), ripostiglio sottoscala e vano scala per collegamento al piano superiore; al primo piano, zona notte con: pianerottolo / sbarco scala, 1 camera da letto, con ripostiglio, bagno (finestrato). Si da atto che nel disimpegno, posteriormente ad armadiatura, è presente una porta di collegamento con altra camera "ceduta" e incorporata nell'adiacente abitazione di cui al sub 8 (del successivo punto).

La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione rilevata in sede di sopralluogo del 06 novembre 2023

La superficie calpestabile abitativa e l'altezza interna utile, rilevate salvo errori e omissioni sono pari rispettivamente a **mq. 65 e di mt. 2,50 l'altezza del piano terra e mt. 2,80 quella del piano primo.**

Finiture:

Internamente le finiture sono di tipo civile economiche realizzate e/o risalenti agli anni '80 circa, epoca verosimilmente di ultimo ammodernamento / ristrutturazione.

In particolare, gli infissi esterni, quali le finestre, sono ovunque a doppia anta a battente, con telaio e ante in legno, parte smaltate in color chiaro con vetro semplice e parte mordenzate noce con

vetrocamera tipo termophan, corredate da scuretti in PVC effetto legno a battente e inferriate antintrusione in ferro battuto al solo piano terra.

Le porte interne, ad anta battente, sono in legno tamburate smaltate in colore scuro, di forma e tipo regolare e standard, con ferramenta di uso comune.

La porta dei due ingressi è ad ante battente in legno massello, smaltata, cieca è priva di serratura di sicurezza (piuttosto vetusto), quella del civico ■■■ è dotata altresì di bussola esterna in alluminio anodizzato e vetro, da rimuovere poiché realizzata senza titolo autorizzativo e pertanto in difformità edilizia.

Le pavimentazioni sono ovunque in ceramica di tipo e colore uguale in tutti gli ambienti; il bagno e la cucina sono rivestiti in ceramica di colore neutro fino ad altezza adeguata.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono vetusti e non a norma, in particolare:

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, con punti luce a soffitto e con frutti a parete, corredato da interruttore di sicurezza con interruttore termico, la tensione è di 220 v ed è allacciata alla rete di fornitura con un proprio misuratore autonomo.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale, funzionante a gas-metano, cui è affidata anche la produzione istantanea di acqua calda sanitaria per bagni e cucina, collocata nel bagno del piano primo, sono presenti elementi radianti in ghisa, posti in nicchia, in ogni ambiente abitativo raccordati da tubazione distributiva ad anello.

L'impianto di distribuzione del GAS avviene con tubazione in rame, parte in esterno e parte sottotraccia; L'impianto idrico è anch'esso realizzato sottotraccia con tubi in ferro allacciata alla rete dell'acquedotto pubblico, con proprio autonomo misuratore di consumo; il bagno è dotato di tutti i sanitari: piatto doccia al p.t. e di vasca in ghisa murata al p.1. Al momento del sopralluogo non è stato possibile testare e provare attentamente tutti gli impianti, poiché disattivati i collegamenti alle utenze, pertanto non è possibile esprimere giudizio di effettivo e corretto funzionamento. Tutto quanto descritto finora risale comunque all'epoca di costruzione, se non lievi adeguamenti intercorsi, quindi abbastanza vetusto e non avendo reperito certificati di conformità impiantistica essi pertanto verranno valutati come non conformi alle norme di sicurezza di cui alla L.46/1990 e s.m.i..

L'intonaco delle murature risulta in più punti ammalorato e distaccato a causa di presenza di forte umidità di risalita capillare, riscontrabile fino anche a mt. 2 di altezza.

Si consiglia un ammodernamento dell'immobile, ma soprattutto degli infissi e un adeguamento degli impianti stessi. Pertanto l'immobile nel complesso risulta in **SCARSE** condizioni di manutenzione e conservazione.

Il collaudo di verifica e messa a punto degli impianti stessi resta da effettuarsi a cura e spese dell'aggiudicatario, poiché di tali oneri se ne terrà comunque conto in sede di definizione del prezzo da porre a base d'asta.

Poco discosto sorge modesto copro di fabbrica in muratura, di un unico ambiente, della superficie utile netta di circa mq. 9 con altezza media di circa mt. 2,50, adibita a cantina (ex lavanderia) con porta di accesso pedonale e finestra aereo illuminante, l'impianto elettrico ed idraulico, unici presenti derivano dall'abitazione a cui sono collegati e dipendenti, internamente le finiture sono molto vetuste e economiche.

9.4 descrizione dell'abitazione pignorata (mapp. 26 sub 8):

La u.i in oggetto di cui al civico ■■■■ è posta al piano terra e primo, in posizione d'angolo con esposizione libera a Nord e Est, ovvero con prospicienza sia verso la corte interna / passaggio per le altre u.i.u di cui infra e verso la campagna, il tutto componente in parte il presente lotto posto in

vendita nella presente procedura;

L'appartamento in parola si compone al piano terra da: ingresso / disimpegno (da civico ■■■■■), soggiorno, piccolo bagno (finestrato), cucina abitabile e scala autoportante a giorno, per collegamento al piano superiore; al primo piano, zona notte con: pianerottolo / sbarco scala, 1 camera da letto con guardaroba, bagno (finestrato) e due camere; una delle quali "ceduta" e incorporata da adiacente altra u.i.u. di cui al sub 5 descritta al punto precedente e ancora dotata di relativa porta di collegamento (in difformità edilizia).

La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione rilevata in sede di sopralluogo del 06 novembre 2023

La superficie calpestabile abitativa e l'altezza interna utile, rilevate salvo errori e omissioni sono pari rispettivamente a **mq. 97 e di mt. 2,70 circa l'altezza.**

Finiture:

Internamente le finiture sono di tipo civile realizzate e/o risalenti a una decina di anni fa circa, epoca di ammodernamento / ristrutturazione della sola presente unità abitativa.

In particolare, gli infissi esterni, quali le finestre, sono ovunque a doppia anta a battente, con telaio e ante in PVC, color bianco con doppio vetro-camera tipo termophan, corredate da scuretti in alluminio pre verniciato ad anta battente.

Le porte interne, ad anta battente, sono in legno tamburate mordenzate in rovere sbiancato, di forma e tipo regolare e standard, con ferramenta di uso comune.

La porta d'ingresso è ad ante battente in PVC e vetro camera (porta finestra analoga alle finestre) corredata da scuro in alluminio cieco con serratura di sicurezza, a protezione della porta d'ingresso e a copertura della corte sul lato est verso campagna è stata collocata una tettoia / pensilina in legno, da rimuovere poiché realizzate senza titolo autorizzativo e pertanto in difformità edilizia.

Le pavimentazioni sono ovunque in ceramica monocottura simil cotto, di tipo e colore uguale in tutti gli ambienti; i bagni e la cucina sono rivestiti in ceramica di colore neutro fino ad altezza adeguata.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici non sono a norma, poiché sprovvisti o non rinvenute le certificazioni di conformità, in particolare:

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, con punti luce a soffitto e con frutti a parete, corredato da interruttore di sicurezza con interruttore termico, la tensione è di 220 v ed è allacciata alla rete di fornitura con un proprio misuratore autonomo.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale, funzionante a gas-metano, cui è affidata anche la produzione istantanea di acqua calda sanitaria per bagno e cucina, collocata nel bagno del piano terra, sono presenti elementi radianti in acciaio, posti in ogni ambiente abitativo raccordati da tubazione distributiva ad anello.

L'impianto di distribuzione del GAS risulta parte in esterno e parte sottotraccia;

L'impianto idrico è anch'esso realizzato sottotraccia con tubi in ferro, allacciata alla rete dell'acquedotto pubblico, con proprio autonomo misuratore di consumo; il bagno è dotato di tutti i sanitari e di vasca in murata al piano primo e da piatto doccia al piano terra con box. Al momento del sopralluogo non è stato possibile testare e provare attentamente tutti gli impianti, che sono sembrati comunque funzionanti ed in ordine, pertanto non è possibile esprimere giudizio di effettivo e corretto funzionamento. Tutto quanto descritto finora risale comunque all'epoca di ristrutturazione del 2005 circa, tuttavia non avendo reperito certificati di conformità impiantistica essi pertanto verranno valutati come non conformi alle norme di sicurezza di cui alla L.46/1990 e s.m.i. e qualora presenti essi sarebbero da riferirsi comunque al periodo di realizzazione.

L'intonaco delle murature risulta in alcuni punti ammalorato e distaccato, specie in confine con l'adiacente abitazione del sub 5, da umidità di risalita capillare anche per via del fatto che l'abitazione confinante in parola è disabitata e non riscaldata; inoltre non si conosce la metodologia costruttiva di confine impiegata per il caso in specie.

Pertanto l'immobile nel complesso risulta **DISCRETE** condizioni.

Si consiglia, pertanto, un collaudo di verifica e messa a punto degli impianti stessi da effettuarsi a cura e spese dell'aggiudicatario, poiché di tali oneri se ne terrà comunque conto in sede di definizione del prezzo da porre a base d'asta.

9.5 descrizione dell'autorimessa pignorata (mapp. 26 sub 6):

Poco discosto sorge copro di fabbrica indipendente, con struttura prefabbricata in cls, di un unico ambiente, della superficie utile netta di circa mq. 60, con altezza media di circa mt. 4,30, adibita ad autorimessa con doppio accesso carrabile, di cui una porta basculante prospiciente direttamente la via Raffanello ed altro portone a tutta luce (del lato corto), prospiciente il prospetto delle abitazioni sulla corte comune. Il coperto è con intelaiatura portante metallica, per la struttura, corredato da copertura con lastre ondulate in fibrocemento (verosimilmente senza amianto), corredato da lattoniera in lamiera preverniciata. A causa di un fortunale, da alcuni anni l'immobile presenta danni al coperto e alla lattoneria, danneggiata con rottura dei pannelli del coperto o mancanti in parte; sono presenti in parete finestre aereo illuminanti prefabbricate, l'impianto elettrico, unico impianto presente, deriva dall'abitazione a cui è collegato e dipendente, internamente le finiture sono di tipo industriale, con pavimento in battuto di cemento e muri a intonaco grezzo.

Pertanto l'immobile nel complesso risulta in **SCARSE** condizioni poiché da riattare per renderlo nuovamente fruibile per il suo uso.

9.6 descrizione deposito / magazzino pignorato (mapp. 26 sub 10):

Poco discosto sorge ulteriore copro di fabbrica indipendente, con struttura in muratura di mattoni, suddiviso in due ambienti distinti, uno con accesso carrabile verso la corte comune, della superficie utile netta di circa mq. 20 con altezza media di circa mt. 2,40, utilizzata come autorimessa, il cui accesso carrabile è sprovvisto di porta e/o infisso di qualsiasi tipo. L'altra porzione accessibile da porta pedonale prospiciente e accessibile dalla porzione di corte ricavata antistante l'abitazione di cui al sub 8, è adibita a cantina / ripostiglio.

Il coperto è con pannelli coibentanti tipo "sandwich" in lamiera grecata accoppiata a stiferite, non è presente lattoniera per grondaie e pluviali; sono presenti in parete finestre aereo illuminanti una per ciascun ambiente, l'impianto elettrico, unico impianto presente deriva dall'abitazione a cui è collegato e dipendente, internamente le finiture sono di tipo rustico e non ultimate, con pavimento in battuto di cemento e muri a intonaco grezzo.

Pertanto l'immobile nel complesso risulta in **SCARSE** condizioni poiché da ultimare definitivamente per renderlo fruibile per il suo uso.

Giudizio complessivo delle condizioni di manutenzione dell'intero compendio oggetto di vendita:

Nel complesso il compendio immobiliare (appartamenti, autorimessa e cantina) si presenta in **SUFFICIENTI** condizioni di conservazione e manutenzione, anche se l'alloggio principale e trainante è quello ristrutturato una decina di anni fa (il sub 8) tutto il resto risulta da ultimare, riordinare, adeguare e riammodernare.

10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:

Il calcolo della **consistenza metrica commerciale equivalente** degli immobili, è stata determinata in conformità ai parametri e alle indicazioni di cui al DPR 138/1998 dell'Agenzia delle Entrate; ovvero per il caso in specie secondo la configurazione degli alloggi e degli accessori afferenti diretti e indiretti, in riferimento all'accatastamento in atti, pertanto con le categorie catastali di seguito riportate:

<u>OGGETTO</u>	<u>Cat. Cat.</u>	<u>piano</u>	<u>mapp / SUB</u>	<u>MQ.</u>	<u>x</u>	<u>COEFF</u>	<u>SUP. EQ.</u>
Appartamento (da ristruttur.)	A/2	T/1	26 / 5	83-36*	x	1,00	47,00*
Lavanderia (accessorio ind.)	A/2	T	26 / 5	12	x	0,25	3,00
Autorimessa (da ristruttur.)	C/6	T	26 / 6	66	x	0,60	39,60
Magazzino (parte autorim.)	C/2	T	26 / 10	22	x	0,00	0
Magazzino (parte cantina)	C/2	T	26 / 10	18	x	0,00	0
<u>s.e. & o.</u>					<u>mq.</u>	<u>TOT.</u>	<u>89,60*</u>

<u>OGGETTO</u>	<u>Cat. Cat.</u>	<u>piano</u>	<u>mapp / SUB</u>	<u>MQ.</u>	<u>x</u>	<u>COEFF</u>	<u>SUP. EQ.</u>
Appartamento (ristrutt.)	A/3	T/1	26 / 8	120	x	1,00	120,00
<u>s.e. & o.</u>					<u>mq.</u>	<u>TOT.</u>	<u>120,00</u>

N.B.:

Si è inteso suddividere il compendio in due macro cespiti, ovvero quanto da ristrutturare e/o bisognoso di manutenzione / riparazione, da quanto già ristrutturato, al fine di applicare due distinti valori economici unitari; per quanto riguarda invece, il magazzino sub 10 essendo realizzato ad oggi, secondo le risultanze delle ricerche esperite, in totale assenza di titolo edilizio, esso non verrà computato nella consistenza metrica, poiché prescritto come da rimuovere ed i cui costi relativi sono contabilizzati nella determinazione finale del prezzo a base d'asta.

*Si precisa altresì che benché essendo l'abitazione sub 5, edificata in parte, su suolo comune (ex corte sub 5) per essa verrà prudenzialmente computata la consistenza, escludendo tale porzione di circa mq. 36 (circa mq. 18 al pt + mq. 18 al p.1).

11. METODO E CRITERIO DI STIMA:

La vendita è effettuata a corpo e non a misura. Tuttavia la stima, è eseguita sulla base della superficie commerciale equivalente dell'immobile, determinata considerando l'intera superficie lorda delle unità immobiliari, desunta da planimetrie catastali e/o di progetto, verificate sul posto; applicando quindi un coefficiente riduttivo in percentuale per le diverse destinazioni, ovvero che non abbiano una propria identificazione catastale (cfr al DPR 138/98) in particolare si è adottato un coefficiente riduttivo di consuetudine per l'autorimessa, poiché corrispondente grosso modo, al valore determinabile con il rispettivo valore unitario adottabile. Inoltre, per il magazzino sub 10, benché accatastato autonomamente con categoria C/2, per esso si è ritenuto più plausibile assimilarlo in parte a una cantina come accessorio indiretto e in parte ad una autorimessa, assumendo il valore di un magazzino (non presente in zona se non tipico magazzino / deposito di campagna per ricovero attrezzi e scorte) si sarebbe forse falsato il valore finale.

Si è tenuto conto altresì dell'attuale andamento del mercato edilizio, oltre che delle rifiniture, nonché

della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle infrastrutture di servizio, delle dotazioni comuni, del relativo grado di consistenza, valutato lo stato di conservazione, di manutenzione e di vetust , nonch  la condizione statica, gli eventuali oneri e onorari per sanatorie edilizie e/o il ripristino dei luoghi, oltrech  conteggiati di tutti i gravami. Il prezzo unitario da applicare,   stato ricavato sulla scorta delle informazioni assunte presso seri colleghi ed operatori immobiliari e per comparazione con immobili simili a quelli in esame compravenduti in zona, anche se di scarso dinamismo, incrociato o mediati con i dati desunti dall' OMI (osservatorio mercato immobiliare) della Agenzia Entrate e/o del Borsino Immobiliare e opportunamente corretti per il caso in specie, con riferimento ad abitazioni della medesima categoria catastale.

Dopo quanto esposto, si   seguito a determinare ed assumere un prezzo economico unitario equo e prudenziale pari a **€. 1.000 (mille) e €. 500 (cinquecentocento)** al mq. Rispettivamente per la parte ristrutturata e per la parte da ristrutturare, da moltiplicare per la superficie commerciale equivalente dell'abitazione (al lordo delle murature), precedentemente ricavata. Si precisa che in detto prezzo   ricompresa l'incidenza della corte e parti comuni, intesa come originaria consistenza e non anche con l'accorpamento improprio della porzione di terreno di cui al mapp. 32, oltrech  di tutte le incidenze negative delle eventuali incertezze sugli elementi indeterminabili.

FONTI

Conoscenza ed esperienza personale, Ag. Living – Fe, OMI e Piattaforma professionale "comparabilitalia.it".

12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:

Pertanto in considerazione ed in applicazione di quanto finora determinato, si ritiene poter individuare il prezzo **a corpo**, arrotondato, **dell'intero** compendio oggetto di pignoramento, al lordo delle decurtazioni, pari a verosimilmente **€. 164.800,00.**

(mqe. 89,60 x €/mq. 500 = €. 44.800)

(mqe. 120,00 x €/mq. 1.000 = €. 120.000)

12.1 adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del 15% del prezzo come da disposizioni del G.E., per immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi ed elementi occulti non rilevati o non rilevabili, pari a **€.- 24.720,00.**
(€. 164.800,00 x 0,15 = €. 24.720.)

12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, indicate forfettariamente, fatta salva diversa e migliore interpretazione dei luoghi e delle normative, da parte dei competenti uffici, a corpo pari a **€.- 10.000,00.**

12.3 prezzo netto dell'intero bene in piena propriet :

Prezzo a corpo in riferimento alla quota dell'intero compendio immobiliare, **pari a 1/1** di piena propriet , al netto delle decurtazioni di cui sopra, **LIBERO**, al decreto di trasferimento, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale e adeguamenti tutti a totale carico dell'aggiudicatario, al lordo del costo del collaudo degli impianti tecnologici ai sensi della L.46/90 e s.m.i., qualora necessari, e dell'Attestazione di prestazione energetica, nulla escluso.

(€. 164.800 – 24.720 – 10.000 = €. 130.080)

€. 130.000,00.

12.4 offerta minima relativa:

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a €. 97.500,00.
(€. 130.000 x 0,75 = €. 97.500,00)

Ad evasione d'incarico
Ferrara, li 09 gennaio 2024

L'Esperto
Geom. Enzo Poli Cappelli

ALLEGATI ALLA PERIZIA:

- 1 Schede planimetriche;
- 2 Fotografie significative;
- 3 Fascicolo con allegati relativi.